

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO RIO G.DO NORTE

Estudo Técnico Preliminar 69/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: SEI 7597/2026

2. Objeto

1. Têm por objetivo os presentes Estudos Técnicos Preliminares identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para fins de prestação de serviços de **ADEQUAÇÕES E REFORMAS NO EDIFÍCIO-SEDE, FÓRUM DA CAPITAL E CENTRO DE OPERAÇÕES DA JUSTIÇA ELEITORAL, COJE**, à luz do disposto no art. 18, I e §1º, da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 58/2022 – SEGES/ME.

3. Descrição da necessidade

1. O Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte utiliza diversos prédios para cumprimento de suas funções institucionais.
2. A demanda aqui estudada trata especificamente do imóvel localizado na capital e abriga a secretaria, a Sede.
3. Situação **atual do problema**: atualmente, o Tribunal Regional Eleitoral do Rio Grande do Norte conta com 03 (três) Próprios Nacionais situados na Capital
4. Todos os prédios próprios foram construídos a partir do ano de 2001, inclusive o prédio do Galpão de Urnas localizado no Centro de Operações da Justiça Eleitoral (COJE), em Natal/RN.
5. Seguiram-se as obras em 2004 com a construção do Fórum da Capital, e do Centro de Treinamento e Almoxarifado em 2005, estes últimos são integrantes do COJE; e as obras continuaram com a construção do Auditório e da Subestação do COJE, em 2006, ano em que se deu início à execução da obra do novo Edifício-Sede, somente concluído em 2018.
6. O tempo decorrido entre o primeiro e o último projeto decorreu mais de uma década e por isso os dispositivos de acessibilidade e de combate a incêndio encontram-se fora de norma, causando desconforto aos que necessitam de equipamentos de acessibilidade e preocupação à administração com os dispositivos de segurança contra incêndio antigos e fora de norma.
7. O **edifício Sede**, concluído em 2018 com projetos elaborados em 2012, tem os projetos mais novos entre as três edificações, contudo, tem algumas **demandas de acessibilidade**

decorrentes da alteração da Norma NBR 9050 em 2020 e adequações em alguns dispositivos de **combate a incêndio**, exigidos pelo Corpo de Bombeiros em sua última vistoria. Além dessas, ainda há outras que pela natureza do serviço merecem ser contempladas aqui tais como:

1. Cobertura **da praça** do 5º andar - a praça de eventos do 5º andar foi concebida com cobertura em polycarbonato, proporcionando uma iluminação zenital. Contudo este material apresenta vida útil curta e como a edificação já tem mais de seis anos, algumas placas de polycarbonato já se desprenderam da estrutura e causam infiltrações, obrigando a realização de constantes reparos que tornam-se temporários em razão da necessidade de que a cobertura seja trocada, portanto, a solução é a troca da cobertura. Nesse ponto entendemos trocar por material mais durável e com uma estrutura mais alta que possa proporcionar ventilação na referida praça que hoje se encontra com pouca utilização por falta de ventilação ;
2. Impermeabilização **da laje de cobertura** - a impermeabilização da laje que cobre todo o 5º andar foi executada com uma camada de manta asfáltica recoberta com uma camada de cimento chamada de proteção mecânica. A manta asfáltica tem a característica de ser elástica, ou seja, se deforma acompanhando a movimentação térmica da laje, pois elastece quando a temperatura aumenta e se recolhe com esfria. Tal característica, a elasticidade, tem vida útil aproximadamente de cinco anos, e portanto, já estamos percebendo alguns pontos de infiltração decorrentes de perda desta elasticidade;
3. Substituição **de quadros elétricos** instalados na laje de cobertura por outros de maior durabilidade e estanqueidade de forma que continuem a servir como distribuição para os diversos aparelhos de ar condicionados ali instalados;
8. Construção **do muro lateral** com a FUNASA, que nada mais é que o complemento de muro entre o estacionamento lateral e a sede, proporcionando uma maior segurança aos transeuntes uma vez que o desnível entre o TRE e a FUNASA é muito grande e o risco de queda é real;
9. Construção **de faixa de pavimento** entre a guarita e a sede e o ecoponto, a fim de permitir o transporte de materiais recicláveis entre as edificações e o ecoponto em carrinhos de transporte de cargas sem que haja trepidação causada pelo paralelepípedo. A faixa será construída em concreto sobre o pavimento existente da mesma forma que a faixa de pedestres existente entre a sede e o edifício do fórum Eleitoral;
10. Construção **de lixeira adequada**, trata-se da construção de um novo equipamento compatível com o volume de resíduos sólidos gerados e os novos requisitos trazidos pela implantação da nova sede que trouxe o serviço de saúde e com isso o lixo hospitalar. Cabe o registro que a lixeira existente ainda é a que foi projetada para o edifício do Fórum, antes da ideia de trazer a sede para o mesmo local. Registro ainda o fato da reciclagem que tem diminuído o descarte de resíduos sólidos, pois há contratos de reciclagem, mas ainda requer a construção de uma nova lixeira;
11. Diante do exposto, podemos dizer que são demandas legítimas e necessárias para o bom funcionamento das edificações que abrigam as urnas eletrônicas, patrimônio de alto valor, inúmeros colaboradores que fazem parte da Justiça Eleitoral e inúmeros eleitores que visitam as edificações diariamente que por isso já justificam o investimento em acessibilidade e segurança contra incêndio .

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SEÇÃO DE ENGENHARIA	JOSÉ HAROLDO MACHADO JÚNIOR

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Requisitos orçamentários:

1. O valor previsto para a demanda no PCA 2027 é de:

ENG.POO_27.06	REFORMA/SERVIÇO DE ENGENHARIA NO DEPÓSITO DE ARMAZENAMENTO DE URNAS EM NATAL-RN - Limite Adicional	R\$ 2.160.000
ENG.POO_27.07	REFORMA/SERVIÇO DE ENGENHARIA NO EDIFÍCIO-SEDE DO TRE-RN - Limite Adicional	R\$ 1.437.552
ENG.POO_27.08	REFORMA/SERVIÇO DE ENGENHARIA NO CARTÓRIO ELEITORAL EM NATAL-RN - Limite Adicional	R\$ 675.130

Requisitos técnicos:

2. Conforme descrito nas demandas contextualizadas acima fica clara a necessidade de empreender reforma/adaptação das edificações a fim de adequá-las aos normativos de acessibilidade e também supri-las dos adequados dispositivos de combate a incêndio e pânico.
3. Diante disso, podemos concluir que o requisito para esta contratação recai em empresas de engenharia ou arquitetura apta a empreender a implantação de todos os serviços necessários à edificação com o fim de mantê-las em conformidade com os normativos de acessibilidade e combate a incêndio, garantindo assim segurança e funcionalidade.
4. Portanto, a contratação aqui requerida é de empresa de Engenharia ou Arquitetura devidamente registrada no Conselho de Classe e apta a realizar os serviços listados acima.
5. Para garantir a qualificação técnica necessária do contratado, será exigida habilitação da empresa licitante e do responsável técnico indicado. A habilitação técnica será compatível com o objeto pretendido de forma a garantir a realização dos serviços.
6. A empresa licitante também deverá declarar que tem conhecimento das condições locais, inclusive as mercadológicas, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Requisitos temporais

7. A contratação pretendida deverá ser provida no exercício 2027 com execução prevista para o mesmo exercício.

Requisitos geográficos

8. Acerca da vistoria prévia, não será exigida dos licitantes para participação no certame, podendo o licitante, às suas expensas, visitar os imóveis a serem reformados desde que antecipadamente solicite autorização para adentrar os imóveis com identificação prévia e horário marcado através de e-mail à senge@tre-rn.jus.br.
9. Entretanto, a não realização de vistorias nas edificações não poderá ser utilizada para quaisquer questionamentos futuros que ensejem desavenças técnicas ou financeiras com a contratante.

10. Todos os custos de deslocamento, hospedagem, impressão de documentos, ART ou RRT, e demais insumos e equipamentos etc., deverão estar contabilizados no preço proposto pelos licitantes.

Requisitos operacionais

11. Não há necessidade da futura contratada possuir sede ou filial no RN, contudo os serviços deverão seguir o cronograma definido pela contratante, seguindo critérios técnicos e normativos, sem que o quesito distância ou dificuldade de logística interfira no resultado.
12. Reuniões, vistorias com a equipe de fiscalização, testes e procedimentos técnicos que envolvam a segurança da edificação deverão ter a presença do responsável técnico pelos serviços.
13. Como se trata de serviços de reforma/adaptação e pelo caráter essencial, não pode deixar de ser realizado sob pena de causar prejuízos ao TRE/RN, e por isso a equipe da contratada deverá ter acesso autorizado aos edifícios e departamentos a fim de elaborar seu trabalho com a devida completude.
14. A subcontratação de serviços somente poderá ser autorizada pela Administração para serviços especializados que fujam à *expertise* técnica da futura contratada. Ou seja, a subcontratação não será, em nenhuma hipótese, a regra na execução contratual, só podendo se fazer uso dela para os serviços autorizados no Termo de Referência.

Requisitos de sustentabilidade

15. A futura contratada deverá adotar as exigências contidas na Instrução Normativa nº 01/2010 – SLTI/MPOG, no que couber.
16. Também deverá ter conhecimento do Plano de Logística Sustentável do TRE/RN e adotar suas práticas, no que for cabível.

Requisitos fiscais e trabalhistas

17. A empresa licitante deverá possuir regularidade com a Receita Federal, FGTS e Justiça Trabalhista.
18. A empresa licitante deverá manter regularidade fiscal durante todo o período de contratação sob pena de rescisão contratual.

Requisitos administrativos

19. A empresa habilitada, também deverá manter situação de regularidade junto ao CNJ (Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade) e o Portal de Transparência do Governo Federal (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) devendo manter essa condição durante toda execução contratual.

Requisitos legais

20. A realização de serviços de engenharia em edificações urbanas deverá ser executada de acordo com as Normas Brasileiras, inclusive quanto à segurança dos profissionais.
21. A metodologia de execução dos serviços deverá estar dentro das modalidades trazidas pelas normas da ABNT e atender às especificações contidas (Art. 1º da IN nº 02, de 2 de maio de 2017):
 - Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021;
 - Lei nº 5.194 de 24 dezembro de 1966;
 - Legislação Municipal e/ou Estadual referente ao assunto;
 - Resolução do CONFEA nº 218, de 26 de junho de 1973;

- Resolução do CONFEA nº 345, de 27 de julho de 1990;
 - Instrução normativa nº 02 de 02 de maio de 2017;
 - Normas de Órgãos de Classe que atuam na área de engenharia avaliação desde que não contrariem as Normas Técnicas da ABNT vigente.
22. A empresa contratada também deverá atender, no que couber, as disposições contidas no Art. 6º da IN 01/2010 - SLTI/MPOG.
23. O serviço requerido tem caráter pontual, ou seja, não é serviço continuado.

6. Levantamento de Mercado

1. A primeira solução é permanecer como estamos, com apenas um contrato vigente, o de manutenção dos sistemas de combate a incêndio, e com demandas de várias vertentes para serem tratadas individualmente através da elaboração de ETP, TR e licitando a cada demanda.
2. Além da falta de cobertura contratual para muitos serviços, este formato de contratação se torna mais complexo de gerir, incorre em custos desnecessários e em sobreposição de várias tarefas desenvolvidas separadamente para cada serviço/contrato.
3. **Caso fossem contratados todos os serviços propostos de forma individualizada seria impossível estimar a quantidade de contratações distintas**, em razão das imprevisibilidades e ainda que as revitalizações, por exemplo, são feitas anualmente um número de três edificações, sem falar de projetos de melhorias nas salas e edificações atuais.
4. Leve-se em conta a quantidade de servidores disponíveis, o que resultaria na situação que hoje vivenciamos, uma gama de serviços e necessidades ainda sem atendimento, mesmo previstas nos Planejamentos Orçamentários. E, ainda que fosse possível encaminhar essa quantidade, haveria o encaminhamento de um volume de trabalho gigantesco, chegando em cascata, nos demais setores envolvidos nas licitações, tais como SETEC, SEDIC, SELIC (Licitações); e, após contratação, na SEGEC, Contabilidade, etc.
5. É relevante que se aborde o custo das licitações para o Poder Público. Em 2018, a CGU encaminhou relatório ao Ministério do Planejamento em que defendeu, entre outras coisas, o aumento dos limites de dispensa de licitações. A CGU, à época, baseou-se em um estudo feito pelo Instituto de Negócios Públicos, que concluiu que um processo licitatório gera um custo médio de R\$ 14.351,50. Isso em 2015. Corrigidos monetariamente para hoje, seria o equivalente a R\$ 29.938,54, corrigido pelo IGPM.
6. O estudo acima é citado na Nota Técnica nº 1081/2017 da CGU que apresentou outro preocupante dado: **Quanto menor o valor de referência da licitação, maior a proporção de contratações deficitárias**. Esclarecendo: deficitárias, na Nota Técnica, são as contratações em que o desconto obtido na disputa é menor do que o custo do processo licitatório.
7. De acordo com o estudo apresentado pela CGU, e demonstrado na imagem a seguir, apenas 11,35% das compras de até R\$20.000,00 obtém descontos maiores que o custo do pregão. Para compras até R\$50.000,00 apenas 36,32% atingem esse objetivo. A curva superavitária segue essa progressão, de forma que mais de 88% das contratações maiores que 1 milhão de reais atingem descontos maiores do que os custos da licitação.
- 8.

9. Isso é relevante para este Estudo Preliminar, considerando a grande quantidade de licitações de baixo valor que teriam que ser realizadas individualmente no modelo atual. Muitas das necessidades do TRE /RN, a maioria, na verdade, seriam elegíveis para dispensa no quesito valor (Art. 75, inc. I, da Lei 14.133 /2021).
10. Acrescente-se que há outros estudos que apresentam custo de licitação bem superior. O estudo da Fundação Instituto de Administração da USP, de 2006, citado na mesma Nota Técnica da CGU, identificou o custo médio para um Pregão Eletrônico de R\$ 20.698,00. Ou, R\$ 60.225,83 corrigidos para hoje.
11. Quanto à questão da operacionalização, enxergamos que no modelo usual, há perdas produtivas evidentes e perdas de integração de serviços, causando inclusive a impossibilidade ou obstaculização de atendimento de demandas.
12. **Diante do exposto, apontamos como solução um contrato integrado** como viável financeiramente e operacionalmente, sendo que o modelo de Contrato de Gestão tem sido uma tendência do mercado, estando já disseminado na iniciativa privada e já vem sendo adotado em órgãos de Administração Pública, como TCU, Petrobrás, Sabesp, Caixa Econômica/RN, TJSP, TJDF, TRE/DF, Justiça Federal/RN, Ministério da Economia, TRE/PE (em planejamento), e TSE (em planejamento), etc.
13. Além disso, os estudos realizados nos artefatos deste modelo de contratação, apontam que:
 - O apoio administrativo, a segurança corporativa, a limpeza e a **manutenção civil predial e de equipamentos** figuram como os serviços com maior impacto financeiro;
 - Na sua maioria os contratos foram firmados com empresas de engenharia, que é uma tendência no mercado;
 - Nas demais regiões, incluída a região centro-oeste em que está inserido o Distrito Federal, as empresas de engenharia se destacam mais no atendimento ao Poder Público;
 - Observou-se que as empresas têm o interesse em se adaptar, caso a estratégia passe a ser utilizada pelas instituições públicas, já que a APF é o maior cliente da região. O Poder Público tem demonstrado capacidade de provocar alterações e adaptações no mercado fornecedor de serviço;
 - Os órgãos públicos estão se movendo para alcançar nos seus contratos a eficiência tipicamente observada nos contratos de fornecimento e prestação de serviços adotados na iniciativa privada, e a legislação e entendimentos do TCU tem progredido no mesmo sentido.
19. Apesar de ser um desafio atrair empresas especializadas, para a realidade dos órgãos do Poder Judiciário Federal sediados no Nordeste, cremos que a modelagem será satisfatória tendo em vista o elevado número de empresas de engenharia operando na região.
20. Considerando o valor total de um contrato desse tipo, haverá grande incentivo à participação de grandes empresas do setor. Atente-se, ainda, que a modalidade aqui proposta é um Contrato de Gestão Integrado voltado para a área fim da engenharia civil e da arquitetura.
21. Isso posto, identificamos alta probabilidade de o mercado local e regional estar preparado para fornecer os serviços de forma integrada como pretende-se neste ETP, gerando, ainda, boa competitividade, e por isso, entendemos por vantajosa a contratação integrada dos serviços.
22. Ao adotar essa solução, além de atender às suas próprias necessidades e buscar seus objetivos, o Poder Público fomenta o desenvolvimento de empresas na região dispostas a aumentar seus ganhos por meio da modernização da gestão da execução dos contratos, otimização dos custos e inovação dos serviços prestados, transformando o mercado de empresas terceirizadas, de forma gradativa e vantajosa, ao encontro dos interesses da Administração Pública.
23. Devido a extensão e a importância do escopo da Contratação, será salutar para a Administração dar o máximo de divulgação para essa licitação.

7. Descrição da solução como um todo

1. A contratação aqui proposta visa, entre outros, o atendimento da demanda através da contratação, em mercado privado, de empresa de Engenharia especializada na construção ou

reforma de edificações, que proporcionarão à Administração a obtenção dos serviços com qualidade técnica suficiente para realizar a reforma/adaptação pretendida na edificação da Justiça Eleitoral.

Quanto ao serviço

2. Os serviços de Engenharia que serão executados nos prédios serão descritos nas planilhas de forma individualizada, tendo em vista que o levantamento de necessidades foi elaborado individualmente em cada prédio.
3. No contexto geral os serviços de reforma/adaptação envolvem:
 - Demolições de alvenaria, forros, revestimentos de banheiros, retirada de entulhos etc a fim de proporcionar reformulação de banheiros para torná-los acessíveis conforme a NBR 9050/2020;
 - Adequação dos banheiros, rampas, calçadas, acessos, etc, para torná-los acessíveis;
 - Construção de alvenarias e revestimentos nas áreas técnicas laterais do pavimento esplanada para atender determinação do corpo de bombeiros (edifício SEDE);
 - Construção da cobertura da praça do 5º andar (edifício SEDE);
 - Execução de nova impermeabilização da cobertura (edifício SEDE);
 - Troca dos quadros elétricos dos aparelhos de ar condicionado da cobertura (edifício SEDE);
 - Reforma da área do restaurante e lanchonete no pavimento esplanada (edifício SEDE);
 - Reforma da área destinada a depósito no térreo para utilização com novas salas (edifício SEDE);
 - Substituição do piso do galpão de urnas;
 - Adequação das instalações de combate a incêndio para novas normas;

Observações gerais:

-) Todos os serviços deverão obedecer aos critérios técnicos definidos pela ABNT;
-) Os serviços deverão ser desenvolvidos no horário comercial seguindo o calendário local e a rotina secretaria;
-) Ao final de cada serviço o local deverá ser limpo e os dejetos devidamente destinados;
-) Os serviços que envolvem a interdição do local e/ou ruídos excessivos deverão ser pré-agendados visar minimizar o transtorno;
-) Os serviços que não atenderem aos requisitos definidos na contratação deverão ser refeitos, sem ônus.

Quanto à licitante

4. A contratação aqui requerida deverá atender às exigências técnicas de acordo com o estabelecido na Lei nº 14.133/2021. Será necessária a apresentação de documentos que comprovem a qualificação técnica dos licitantes, assim entendida como a comprovação da capacidade técnico-profissional e da capacidade técnico-operacional.
5. Dessa forma, será exigido das empresas licitantes, para fins de habilitação no certame licitatório, a apresentação de comprovante de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto deste Termo de Referência, constituído de:
 1. Prova de registro ou inscrição do licitante junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, conforme recomenda o Acórdão TCU nº 10.362/2017 – Segunda Câmara.

2. Para atendimento à **qualificação técnico-operacional**: atestados de capacidade técnica, acompanhado da ART ou RRT correspondente, que comprovem que o licitante executou para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresas privadas, os seguintes serviços com as respectivas quantidades mínimas:
 - a. **Execução de serviços de reforma, ampliação ou construção de imóvel, comercial ou industrial com área construída mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).**
3. Para atendimento à **qualificação técnico-profissional**: apresentação de profissional de nível superior, ARQUITETO OU ENGENHEIRO, reconhecidos pelo CREA ou CAU, detentor de atestados de responsabilidade técnica, devidamente registrados junto ao CREA ou CAU da região onde os serviços foram executados, acompanhados das respectivas Certidões de Acervo Técnico – CAT, expedidas por estes Conselhos, que comprovem ter os profissionais executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresa privada, serviços relativos a:
 - b. **Execução de serviços de reforma, ampliação ou construção de imóvel comercial ou industrial com área construída mínima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).**
6. No caso de dois ou mais licitantes apresentarem atestados de um mesmo profissional como responsável técnico, como comprovação de qualificação técnica, todos deverão ser inabilitados.
7. O Atestado Técnico apresentado para habilitação neste certame deverá comprovar a aptidão para a execução de serviços com características similares em complexidade técnica e operacional equivalente ou superior aos serviços previstos.
8. Caso solicitado, o licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, dentre outros documentos, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços.
9. Também será exigida declaração emitida pela empresa licitante de que conhece as condições locais para execução do objeto, ou que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza do trabalho, assumindo total responsabilidade por este fato e não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejem desavenças técnicas ou financeiras com a contratante.

quanto à vistoria prévia

10. Não será exigida vistoria prévia dos licitantes para participação no certame, podendo o licitante, às suas expensas, visitar os imóveis a serem avaliados desde que antecipadamente solicite autorização para adentrar os imóveis com identificação prévia e horário marcado através de e-mail à senge@tre-rn.jus.br.

quanto à contratada

11. Da empresa vencedora do certame será exigida para assinatura do contrato a inscrição ou visto no Conselho Regional competente.
12. Serão exigidos ainda, para assinatura do contrato, os documentos determinados pela Lei nº 14.133/2021 que serão definidos pelos setores jurídicos.
13. Após assinatura do contrato a empresa deverá apresentar em até 05 (cinco) dias úteis a ART ou RRT devidamente registrada no órgão de classe e o cronograma de execução, necessários à

emissão de ordem de serviço, e ainda a relação dos funcionários que irão integrar a equipe de forma que o TRE/RN possa agendar e autorizar a permissão de entrada nas dependências dos prédios, junto aos chefes de cartório e/ou administradores.

14. Considerando a necessidade de agendamento descrita acima, cabe registrar que o cronograma deverá estabelecer datas em horários comerciais e estar constricto ao prazo de execução do serviço previsto no contrato.
15. Será permitida a subcontratação apenas dos serviços de serralheria, tubulações de ferro galvanizado, esquadrias.
16. Conforme determinação da Lei 14.133/2021 que regulamenta o procedimento licitatório, o contrato, as Leis 12.378/2010 e **5.194/1966 que regulamenta o exercício profissional do arquiteto e do engenheiro, o profissional habilitado no certame terá a obrigação de gerenciar a execução dos serviços, não podendo em hipótese alguma sub-rogar ou subestabelecer tal obrigação, sob pena de contrariar a lei.**
17. Para isso, nos termos do Art. 67, I e § 6º, os profissionais indicados e apresentados como detentores de acervo técnico deverão participar do objeto da contratação, cabendo à licitante contratada **comprovar o vínculo do profissional habilitado em até 10 (dez) dias corridos após assinatura do contrato** com o TRE/RN, a fim de atender à recomendação contida nos Acórdãos TCU nº 103/2009 – Plenário e 73/2010 – Plenário; que poderá ser efetuada pela apresentação de qualquer dos seguintes documentos: a) cópia da carteira de trabalho (CTPS), em que conste o licitante como contratante; b) contrato social do licitante em que conste o profissional como sócio; c) contrato de prestação de serviços pelo profissional ao licitante, mesmo que sem vínculo trabalhista.
18. Caso o profissional habilitado esteja impossibilitado de prestar o serviço, a empresa contratada deverá requerer sua substituição por outro profissional de qualificação técnica igual ou superior ao habilitado no certame.

Quanto a normatização e legislação aplicada ao serviço.

19. A realização de serviços nas edificações listadas deverá ser executada de acordo com as Normas Brasileiras, inclusive quanto à segurança dos profissionais.
20. A metodologia de execução dos serviços deverá estar dentro das modalidades trazidas pelas normas da ABNT e atender às determinações contidas:
 - Lei 14.133/2021;
 - Lei 5.194 de 24 dezembro de 1966;
 - Legislação Municipal e/ou Estadual referente ao assunto;
 - Resolução do CONFEA nº 359, de 31 de julho de 1991;

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

1. Estimativa do custo por item, que foi obtido através de orçamento elaborado pela SENGE decorrente de análise dos projetos e ainda de vistorias, nas quais se detectou quais serviços seriam necessários, seguindo com o levantamento de quantidades sobre as quais se aplicou preços extraídos das tabelas SINAPI.

■

LOTE	DESCRIÇÃO RESUMIDA DO OBJETO	QTD	UND	R\$ UNIT	R\$ TOTAL

1	Serviços de reforma/adequação do Edifício SEDE em Natal/RN, conforme Termo de Referência	1	Unid	R\$1.437.552,00	R\$1.623.000,00
2	REFORMA/SERVIÇO DE ENGENHARIA NO CARTÓRIO ELEITORAL EM NATAL-RN - Limite Adiciona	1	Unid	R\$ 675.130	R\$ 675.130
3	REFORMA/SERVIÇO DE ENGENHARIA NO CENTRO DE OPERAÇÕES DA JUSTIÇA ELEITORAL DO RN, EM NATAL-RN - Limite Adicional	1	Unid	R\$ 2.160.000	R\$ 2.160.000
				TOTAL	R\$ 4.458.130,00

3. Os valores poderão ser alterados durante a elaboração do Termo de Referência, bem como por mudanças nos preços dos insumos, se for o caso.
4. Endereço dos imóveis:
 1. SEDE - Av. Rui Barbosa, 215 - Tirol, Natal - RN, 59015-290 (anterior Av. Zacarias Monteiro);
 2. FORUM - Av. Rui Barbosa, 215 - Tirol, Natal - RN, 59015-290 (anterior Av. Zacarias Monteiro);
 3. COJE - Rua da Torre, 534, Tirol, Natal - RN, 59015-380.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 4.458.130,00

1. Os custos foram obtidos através de orçamentação completa dos serviços utilizando os critérios normativos.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

1. A realização dos serviços de execução das reformas e adequações nas edificações para atualização das instalações de combate a incêndio e pânico, para implantação de acessibilidade atualizados com a nova Norma, e ainda outras demandas reprimidas já relatadas acima, serão descritas em uma planilha só, apenas divididas por edificação.
2. A divisão visa facilitar o entendimento dos serviços a serem realizados em cada edificação, orientando não só a execução uma vez que cada edificação, como também a fiscalização no acompanhamento dos serviços.
3. Outro aspecto importante, é que o custo com a administração da obra, custo de Engenheiro e encarregado, no primeiro momento, quando se levantou o custo em separado das reformas de cada edificação, se mostrou bastante elevado e representativo proporcionalmente. Ou seja, o mínimo de administração para cada serviço se mostrou percentualmente elevado em função do total dos custos, veja o orçamento inicial:

	Obra	Bancos	B.D.I.	Encargos Sociais
	REFORMA E ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE DO TRE/RN - COJE	SINAPI - 01/2026 - Rio Grande do Norte SBC - 02/2026 - Rio Grande do Norte SICROS - 07/2025 - Rio Grande do Norte ORSE - 09/2025 - Sergipe SEINFRA - 028 - Ceará SIURB - 07/2025 - São Paulo CPOS/CDHU - 09/2025 - São Paulo FDE - 07/2025 - São Paulo	27,1%	Desonerado: embutido nos preços unitários dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.
Planilha Orçamentária Resumida				
Item	Descrição		Quant.	Total Peso (%)
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA		1	103.054,38 10,47 %

	Obra	Bancos	B.D.I.	Encargos Sociais
	REFORMA E ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE DO TRE/RN - FÓRUM ELEITORAL	SINAPI - 01/2026 - Rio Grande do Norte SBC - 02/2026 - Rio Grande do Norte SICROS - 07/2025 - Rio Grande do Norte ORSE - 09/2025 - Sergipe SEINFRA - 028 - Ceará SIURB - 07/2025 - São Paulo CPOS/CDHU - 09/2025 - São Paulo FDE - 07/2025 - São Paulo	27,1%	Desonerado: embutido nos preços unitários dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.
Planilha Orçamentária Resumida				
Item	Descrição		Quant.	Total Peso (%)
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA		1	68.702,92 18,09 %

	Obra	Bancos	B.D.I.	Encargos Sociais
	REFORMA E ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE DO TRE/RN - EDIFÍCIO SEDE	SINAPI - 01/2026 - Rio Grande do Norte SBC - 02/2026 - Rio Grande do Norte SICROS - 07/2025 - Rio Grande do Norte ORSE - 11/2025 - Sergipe SEINFRA - 028 - Ceará SIURB - 07/2025 - São Paulo CPOS/CDHU - 09/2025 - São Paulo FDE - 07/2025 - São Paulo	27,1%	Desonerado: embutido nos preços unitários dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.
Planilha Orçamentária Resumida				
Item	Descrição		Quant.	Total Peso (%)
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA		1	103.054,38 6,84 %

5. O custo da administração em separado estaria no patamar de 275 mil reais, o que nos fez repensar a contratação em separado e partir para um estudo agrupando as três planilhas visando atender ao Acórdão nº 2622/2013-TCU que estabeleceu parâmetros orçamentários para a administração local. Como podemos atestar na planilha abaixo o custo com a administração local ficou proporcional ao investimento:

6.

Planilha Orçamentária Resumida				
Item	Descrição	Quant.	Total	Peso (%)
1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA	1	193.637,82	4,79 %
2	REFORMA EDIFÍCIO SEDE	1	1.442.271,11	35,68 %
3	REFORMA FÓRUM	1	475.625,43	11,77 %
4	REFORMA COJE	1	1.930.300,82	47,76 %
	TOTAL GERAL		R\$ 4.041.835,18	

7. Diante disso, entendemos que a melhor solução será a realização dos serviços nos imóveis aqui proposta através da contratação de uma única empresa a realizar a planilha de serviços dos imóveis, ou seja, todos os imóveis serão reformados por apenas uma empresa visando garantir a execução completa e a padronização das soluções técnicas definidas em projeto.
8. Ademais, levando-se em considerando que serão realizados diversos serviços, a proposição de contratação de mais de uma empresa a realizar os serviços nos prédios poderia apresentar um dos seguintes aspectos prejudiciais ao certame:

a) Um dos prédios de menor valor sendo licitado isoladamente poderá ter pouco ou nenhum interesse dos licitantes;

- b) A proposta de contratação item a item poderá acarretar disputas, contudo, os últimos itens certame, ou aqueles de menor preço proposto, poderão ter menos interesse e a pouca disputa pode proporcionar prejuízo por não lograr êxito no certame;
- c) Considerando a quantidade de serviços em cada planilha, muitos deles com preços bem menores que outros, acarretarão uma enorme quantidade de documentação a ser analisada, não desconsiderando a possibilidade de mais de quarenta contratos a serem geridos e fiscalizados;
- d) Outro aspecto a ser levado em consideração, e que é fato atestado nos pregões de compra materiais, que pela sua natureza tem um elevado número de itens, é que ao final muitos daqueles itens restam prejudicados, acarretando ainda mais gastos para a Administração com novos procedimentos;
- e) Por fim, os serviços guardam interdependência. Caso realizado por empresas distintas, pode gerar dificuldades na fiscalização e na apuração de responsabilidade se a entrega não ocorresse acordo com o termo de referência.
- f) Leve-se em consideração que as soluções de acessibilidades, principalmente entre o Fórum e a Sede da Secretaria, estão entrelaçadas, o que demanda uma execução por uma mesma empresa por razão da necessidade de continuidade da solução, ou seja, não poderemos ter acessibilidade na Sede sem a devida adequação no Fórum, tendo em vista que o Fórum é a parte frontal, aquela que recebe o pedestre.
- g) Quanto ao COJE, há que apontar a necessidade de padronização das soluções técnicas, garantindo a implantação no exercício de 2027, e agregando as três edificações no mesmo contrato, assim teremos o aumento de interesse do mercado, aliado a uma diminuição do volume de documentos a serem analisados e número de empresas a serem fiscalizadas pelo reduzido efetivo da SENGGE.
10. Com base nestes aspectos, e com vistas ao sucesso da contratação propusemos a contratação em forma de um lote para as três edificações, o que irá despertar mais interesse, e ainda buscando a diluição do custo de deslocamento. Desta forma pretendemos aproveitar melhor o mercado e o procedimento licitatório.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

1. Não há contratações correlatas que atendam a esta demanda, portanto, para atendê-la nos resta a contratação objeto deste estudo.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

1. A presente contratação faz parte do PAC 2027 (ENG.POO_27.06, ENG.POO_27.07, ENG.POO_27.08).

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

1. A forma de contratação aqui sugerida visa a, entre outros, a economicidade e eficiência do mercado privado tendo em vista que a equipe de manutenção disponível tem custo bastante elevado conforme demonstrado abaixo:

- a) O contrato que nos disponibiliza a equipe de manutenção é terceirizado, com poucas pessoas disponíveis. Não é, portanto, um contrato dimensionado para realização de obras e reformas médio ou grande porte, nem de manutenção de grande porte.
 - b) Custo elevado em razão da modalidade de contratação;
 - c) O contrato de terceirização não prevê serviços específicos necessários à reforma/adequação de imóveis, como serralheria, instalações de tubulações de ferro galvanizado, piso de concreto grandes dimensões, etc;
 - d) Grande parte dos materiais necessários à realização dos serviços não são de uso corrente e por isso não estão disponíveis no almoxarifado, o que inviabilizaria a execução dos serviços pela equipe de manutenção;
 - e) A quantidade de material necessário para a reforma/adequação é muito grande, e mesmo o existente no almoxarifado os estoques previstos para manutenções não seriam suficientes. Também não caberia a aquisição por suprimentos de fundos, devido a ultrapassar o limite de valor suprimento e não cumprir o requisito de urgência e inviabilidade de contratação;
 - f) Caso o Tribunal optasse por adquirir todos os materiais certamente sairia mais caro do que adquirir em um modelo de contratação integrada (serviço + material) como aqui proposta;
 - g) Perda da força de trabalho da equipe de manutenção durante a realização do serviço, caso fosse acionada;
 - h) Importante mencionar também a geração de empregos como um fator para o desenvolvimento nacional sustentável, já que a contratação prevê a alocação de mão de obra pela empresa contratada.
2. Diante do exposto, entendemos que a contratação de empresa especializada é o caminho mais adequado para o atendimento da demanda.

14. Providências a serem Adotadas

1. A realização de serviços nos ambientes de trabalho, trará, sem dúvidas, diversos transtornos à edificação de forma diferenciada.
2. No edifício sede, onde as interferências poderão ser menores em virtude de seus projetos serem mais recentes, o transtorno se dará pela demolição de revestimento de parte dos banheiros em cada andar para possibilitar adequações de acessibilidade, contudo, o funcionamento do tribunal será impactado pelo barulho, e para isso há que a alta administração ter conhecimento uma vez que paralisações dos serviços irão atrasar a execução, sendo que a execução dos serviços em horário especial acarretará aumento de custos e, portanto, carece de autorização superior.
3. Em resumo, as reformas/adequações foram pensadas para uma execução concomitante ao funcionamento da instituição, uma vez que a desmobilização ou a paralisação do funcionamento é algo impossível por um período de vários dias.
4. Portanto, entendemos que várias são as providências que a administração deverá adotar antes de assinar o contrato aqui pretendido, uma vez que após assinado, o ritmo deverá ser contínuo e acelerado para que se cumpra a execução dentro do exercício.

15. Possíveis Impactos Ambientais

1. Conforme a INSTRUÇÃO NORMATIVA NO 01, DE 19 DE JANEIRO DE 2010, do MPOG, os editais para a contratação de serviços deverão prever que as empresas contratadas adotarão as seguintes práticas de sustentabilidade na execução dos serviços, quando couber:
 - a) Adote medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto 48.138, de 8 de outubro de 2003;
 - b) Observe a Resolução CONAMA nº 20, de 7 de dezembro de 1994, quanto aos equipamentos de limpeza que gerem ruído no seu funcionamento;
 - c) Forneça aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários, para a execução de serviços;
 - d) Realize a separação dos resíduos recicláveis descartados, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que se procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da Resolução /MARE nº 6, de 3 de novembro de 1995 e do Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006;
 - e) Respeite as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
2. Com vistas a minimizar os impactos ambientais, o Termo de Referência será elaborado em respeito às principais normas sobre a matéria, tais como a IN 01/2010 - SLTI/MPOG já citada e o Plano de Logística Sustentável do TRE/RN.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

1. A Equipe de Planejamento entende que a contratação aqui pretendida tem sua viabilidade baseada em outras contratações do gênero já realizadas e devidamente finalizadas, obtendo sucesso em 100% das reformas realizadas.
2. Quanto à razoabilidade é fácil entender que nos dias atuais todas as edificações necessitam de acessibilidade e segurança no combate a incêndio com os devidos dispositivos para controle do pânico.
3. Com isso, é razoável entender que contratações do gênero visam garantir o funcionamento regular das edificações e a correta prestação dos serviços públicos.
 1. Portanto, entendemos que a contratação é viável e razoável para a Administração.

17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOSE HAROLDO MACHADO JUNIOR

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 18/05/2026 às 13:30:42.

RONALD JOSE AMORIM FERNANDES

Equipe de apoio